



**AMPLIAMENTO DEL COMPARTO INDUSTRIALE PRODUTTIVO CPC - MCAM  
AI SENSI DELL'ART.53 DELLA L.R. 24/2017**

**PROCEDIMENTO UNICO L.R. 24/2017 ART.53**



FASE:

DISCIPLINA:

PROGR:

REVISIONE:

**REL**

**G**

**012**

**rev01**

OGGETTO:

**ELABORATI DESCRITTIVI**

**PIANO INDUSTRIALE E ALLEGATO 1 RELAZIONE ECONOMICO  
FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI PUBBLICI**

01 05/02/2024 AGGIORNAMENTO

FILE PDF: REL\_G-012\_rev01\_PIANO INDUSTRIALE E ALLEGATO 1 RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI PUBBLICI .pdf

CODICE PROGETTO: **P1139-21**

FILE: P1139 ADP tw

REV. DATA DESCRIZIONE

TIMBRI:

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E INTEGRATA:

**PROSPAZIO**  
ARCHITECTURE - ENGINEERING

**PROSPAZIO S.C.a.r.l.**  
Via Regina Pacis, 86/b  
41049 Sassuolo (MO)  
Tel. +39 0536 91.94.34  
info@prospazio.com  
www.prospazio.com



**COORDINAMENTO** **ING. GIULIO RIMINI** STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

**ARCHITETTONICO** **ING. GIULIO RIMINI** STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

**STRUTTURE** **ING. DANILO DALLARI** STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI-FREGNI

**ELETTRICO** **ING. MAURIZIO MANZINI** STUDIO TECNICO ASSOCIATO MANZINI

**MEC-ANTINCENDIO** **Per.Ind . PAOLO BURANI** STUDIO BURANI-NOCETTI

**GEOLOGO** **DOTT. GEOL. FRANCESCO DETTORI**

**ACUSTICA**

**COMMITTENTE**

**SINDACO**

**GIANCARLO MUZZARELLI**

**RUP**

**ING. BARBARA NEROZZI**

**DISEGNATORE:**

**SIMONE VENTURELLI** STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

**RESPONSABILE:**

**ING. GIULIO RIMINI** STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

È vietato l'uso di copie non autorizzate di questo disegno, nonché qualsiasi riproduzione, parziale o totale, e qualsiasi forma di trasmissione a concorrenti o a terzi senza previa autorizzazione scritta. (Prescrizioni di legge vigenti per la tutela del diritto di proprietà intellettuale e industriale).

## NOTA PRELIMINARE

Il piano industriale nella sua prima fase di attuazione come illustrato prevede principalmente, oltre alla realizzazione del parcheggio multipiano funzionale alle nuove assunzioni già in atto in CPC, la realizzazione del fabbricato denominato Zoox.

La definizione compiuta del layout dei macchinari e degli spazi necessari per la produzione e movimentazione dei telai dell'autovettura completamente autonoma di Amazon non rende più necessario procedere con la richiesta di delocalizzazione del fabbricato in concessione all'associazione culturale islamica in quanto il progetto può essere sviluppato autonomamente nelle aree attualmente in proprietà del proponente.

A seguito di questa valutazione e al fine di rendere compiutamente attuabile lo sviluppo industriale con le sue ricadute in termini occupazionali e di sviluppo competitivo dell'azienda Cpc e dell'intero comparto automotive modenese il proponente ha individuato come procedura più idonea a raggiungimento dei propri obiettivi quello dell'utilizzo dell'articolo 53 della legge regionale dell'Emilia-Romagna 24 del 2017 che consente l'ampliamento industriale del comparto.

In accordo con la società INNOVATIVE SOLUTION, MCAM – CPC intendono presentare al Comune di Modena da parte di MCAM, CPC e INNOVATIVE del progetto di “Ampliamento industriale produttivo e di servizi CPC” ai fini della relativa approvazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017; in particolare, tale progetto prevederà gli interventi funzionali allo sviluppo strategico delle attività industriali di MCAM e CPC per la produzione del telaio completo della nuova autovettura autonoma “Amazon Zoox”, ossia:

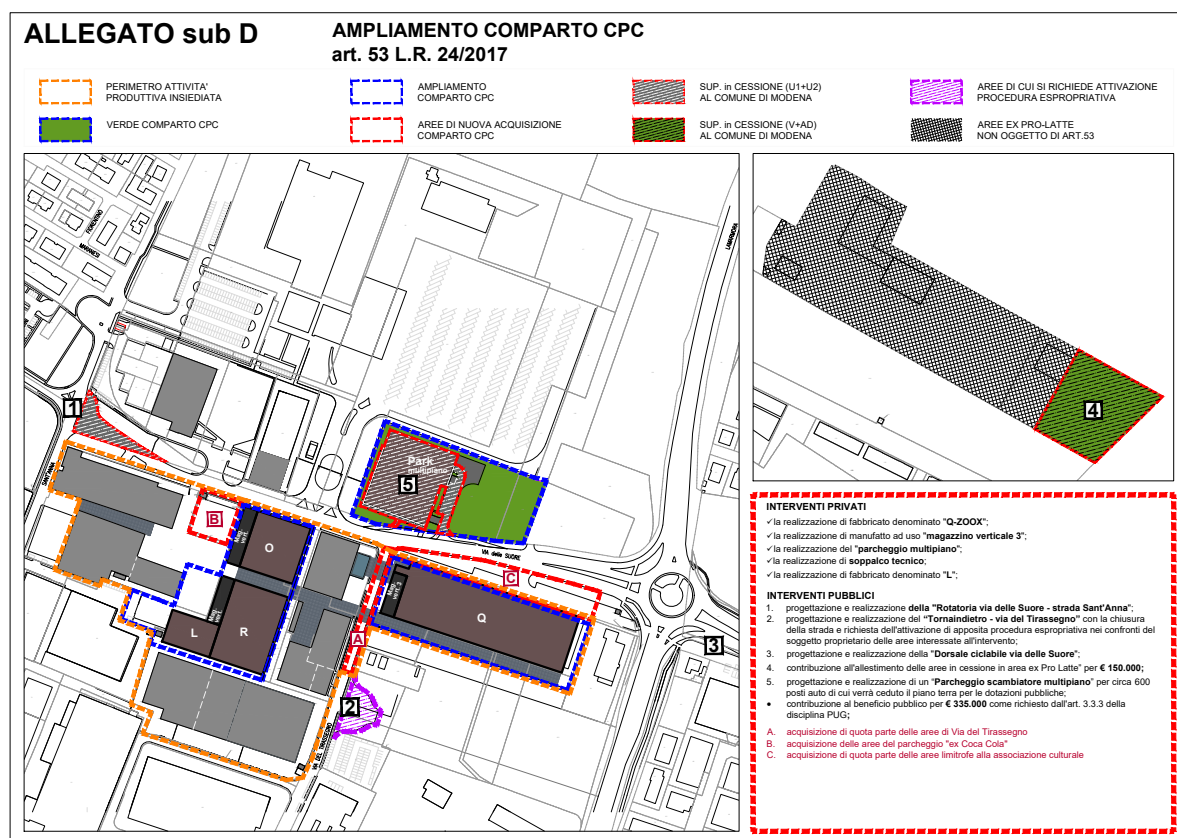
- ✓ realizzazione di fabbricato denominato "Q-ZOOX", con le necessarie modifiche delle aree di pertinenza che escludono la necessità di cessione dell'area di proprietà del Comune ad oggi sede della associazione culturale islamica
- ✓ realizzazione di manufatto ad uso "magazzino verticale 3" al completamento del fabbricato "Q-ZOOX"
- ✓ realizzazione di "parcheggio multipiano" e delle relative aree verdi per garantire il RIE
- ✓ la realizzazione di soppalco tecnico;



nonché di realizzare a cure e spese dei Soggetti Attuatori senza scomputo gli interventi necessari per assicurare la sostenibilità dell'intervento industriale e una positiva valutazione del beneficio pubblico i seguenti interventi:

- ✓ progettazione e realizzazione della "Rotatoria via delle Suore - strada Sant'Anna";
- ✓ progettazione e realizzazione del "Tornaindietro - via del Tirassegno" con la chiusura della strada e richiesta dell'attivazione di apposita procedura espropriativa nei confronti del soggetto proprietario delle aree interessate all'intervento;
- ✓ progettazione e realizzazione della "Dorsale ciclabile via delle Suore";
- ✓ contribuzione alla "Rigenerazione urbana e riqualificazione dell'area cd. ex Pro Latte" per € 150.000 in riferimento a un'area in cessione di circa 6.000 mq;
- ✓ contribuzione al beneficio pubblico per € 335.000 come richiesto dall'art.3.3.3 della disciplina del PUG;
- ✓ progettazione e realizzazione di un "Parcheggio scambiatore multipiano" per circa 600 posti auto di cui verrà ceduto il piano terra per le dotazioni pubbliche e si renderà disponibile, in forza di Convenzione da stipulare con il Comune, come parcheggio scambiatore nei giorni festivi e prefestivi;

Si riporta a seguire la planimetria di intervento inclusa nell'art.53 Lr24-2017.



## LE CARATTERISTICHE DEL PIANO DI SVILUPPO INDUSTRIALE

### IL GRUPPO C.P.C.

**C.P.C. S.r.l.** è un'azienda tecnologica che da oltre 50 anni si distingue nel settore delle lavorazioni meccaniche e di materiali compositi in varie aree industriali come racing, automotive, industrial e aeronautica. Nata come piccola modelliera artigiana negli anni 50, C.P.C. ha differenziato e ampliato la sua attività nel corso degli anni, divenendo particolarmente nota e apprezzata nel campo della prototipazione e della lavorazione meccanica per il settore automotive.

Oggi **C.P.C.** continua ad essere un gruppo in crescita, con oltre 1000 addetti, 4 stabilimenti e una capacità produttiva di 200.000 pezzi finiti all'anno, leader nella laminazione di componenti in fibra di carbonio con parti metalliche co-laminate principalmente per il settore dell'Automotive. All'avanguardia su scala mondiale nella realizzazione su larga scala di Strutture Leggere e Superleggere di fibre di carbonio sia corte che lunghe, affianca le più moderne tecniche di lavorazione dei materiali compositi alla lavorazione delle parti meccaniche.

**C.P.C.** si avvale di partner industriali internazionali e nel 2017 parte delle sue quote sono state acquisite da società del Gruppo **Mitsubishi Chemical** al fine di consolidare le attività nelle fibre di carbonio sui mercati di Europa e Stati Uniti e anche grazie a questa partnership si è sviluppato un piano di ampliamento industriale a Modena che prevede l'ampliamento delle con l'obiettivo di aumentare ulteriormente le vendite e le collaborazioni che ad oggi riguardano tutti i maggiori gruppi di supercar internazionali, da **Ferrari a Lamborghini, a BMW e Aston Martin**, nonché altri noti brand del settore.

Dal 10 gennaio 2024 la società Mitsubishi Chemical Europe GmbH, facente parte del Gruppo **Mitsubishi Chemical detiene tutte le quote di C.P.C. S.r.l.**

## LE STRATEGIE DEL PIANO DI SVILUPPO INDUSTRIALE

La scelta di concentrare nel sito originario di Modena l'attività di sviluppo anche edilizio del comparto industriale è legato ad aspetti strategici, logistici, sinergici ma anche ad un legame forte con la storia dell'azienda.

Per far ciò la relazione con le istituzioni, dalla Regione Emilia Romagna alla Provincia di Modena, dal Comune di Modena alle Università di Modena e Reggio e di Bologna ha permesso di definire un accordo complessivo sulle strategie future che ha portato alla sottoscrizione nell'autunno del 2022 di un **Protocollo di intesa con UniMoRe** per lo sviluppo di attività di ricerca, sperimentazione e innovazione tecnologica e di un **Protocollo di intesa con la regione Emilia Romagna ed il Comune di Modena** per dare attuazione ad interventi coerenti con le attività di innovazione previste da C.P.C..

Con questi due protocolli si sono definite le basi di sviluppo aziendale della società, in linea con le caratteristiche previste degli **Accordi regionali per l'insediamento e lo sviluppo** delle imprese, che ha permesso a C.P.C. di partecipare classificandosi al primo posto al bando L.R. 14/2014 – DGR 2332/2022 - Attrazione degli investimenti in Emilia-Romagna. Accordi regionali di insediamento e sviluppo - Bando 2022 (PG/2022/1048812, CUP: E99J22006860009).

Le modalità di sviluppo strategico dell'intervento sono state infine riconosciute dall'accordo procedimentale che C.P.C., Comune di Modena e Provincia di Modena hanno sottoscritto nello scorso mese di novembre 2022.

Lo sviluppo del comparto come sottoscritto dall'accordo procedimentale si sviluppa sulla base di due stralci funzionali autonomi.

## **ATTUAZIONE DEL PIANO DI SVILUPPO INDUSTRIALE**

Al fine di ottimizzare lo sviluppo delle attività industriali conformemente a quanto concordato con i vari attori istituzionali coinvolti e dare seguito alle strategie sopra evidenziate si è proceduto a dare forma a **stralci attuativi autonomi** che da una parte definiscono la crescita infrastrutturale dell'azienda, dall'altra configurano gli obblighi legati alla realizzazione delle opere pubbliche necessarie allo sviluppo (Urbanizzazioni e Contributi al beneficio pubblico).

Gli stralci attuativi sono inoltre sviluppati in modo da definire ambiti, obblighi e opportunità in funzione dei soggetti attuatori all'interno dei sottoscrittori dell'articolo 53 L.R. 24/2017 che conclude le procedure autorizzative per l'esecuzione delle opere e legare l'esecuzione delle opere ai soggetti interventori: in particolare C.P.C risulta essere il soggetto che ha determinato le caratteristiche dello sviluppo industriale delle proprie attività, Mitsubishi Chemical Advanced Materials Srl ("MCAM") in qualità di proprietario delle aree su cui si sviluppa il piano di ampliamento sarà soggetto attuatore degli stralci 1 (area presse e lavorazioni meccaniche) e 2 (montaggio Vetture, Academy e Innovazione). Riportiamo sinteticamente l'oggetto dei 2 stralci attuativi come definiti nella traccia contenuta nell'accordo procedimentale.

Il **Primo Stralcio attuativo** funzionale allo sviluppo delle attività industriali strategiche di modellazione del carbonio da parte di C.P.C. e attuato da **MCAM**, proprietario dei sedimi relativi all'Intervento di "Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi C.P.C. – Area Lavorazioni Meccaniche" ha previsto la:

- A) realizzazione di fabbricato denominato "O presse 1";
- B) realizzazione fabbricato denominato "R lavorazioni meccaniche";
- C) realizzazione di manufatto ad uso "magazzini verticali 1 e 2";
- D) realizzazione di infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento, strettamente funzionali all'intervento: "parcheggio a raso";
- E) realizzazione di cabina elettrica.

Il **Secondo Stralcio attuativo**, anch'esso funzionale allo sviluppo delle attività industriali strategiche di C.P.C. per la produzione del telaio completo della nuova Autovettura autonoma Amazon Zoox e attuato da **MCAM**, proprietario dei sedimi relativi all'Intervento di "Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi C.P.C. – Area Zoox" prevede la:

- F) realizzazione di fabbricato denominato "Q-ZOOX";
- G) realizzazione di manufatto ad uso "magazzino verticale 3";
- H) realizzazione di infrastruttura pubblica: "parcheggio multipiano";
- I) realizzazione delle opere pubbliche necessarie allo sviluppo (Urbanizzazioni e Contributi al beneficio pubblico –) progettazione e realizzazione della "Rotatoria via delle Suore - strada Sant'Anna"; progettazione e realizzazione del "Tornaindietro - via del Tirassegno" con la chiusura della strada e richiesta dell'attivazione di apposita procedura espropriativa nei confronti del soggetto proprietario delle aree interessate all'intervento; progettazione e realizzazione della "Dorsale ciclabile via delle Suore"; contribuzione alla "Rigenerazione urbana e riqualificazione dell'area cd. ex Pro Latte" per € 150.000 in riferimento a un'area in cessione di circa 6.000 mq; contribuzione al beneficio pubblico per € 335.000 come richiesto dall'art.3.3.3 della disciplina del PUG;
- L) Ampliamento edificio R con ampliamento Lavaggi "L"

## OBIETTIVI DELL'INTERVENTO INDUSTRIALE

C.P.C. ha dunque la necessità di estendere le proprie attività e il comparto industriale ad oggi in essere per la creazione di un polo in grado di gestire al suo interno l'intero ciclo produttivo di lavorazione fino al prodotto finito, mediante la realizzazione di nuovi edifici:

- **Edificio O** (ex N.1): **LE NUOVE PRESSE**= stampaggio a compressione in presse del carbonio
- **Edificio R** (ex N.2): **LAVORAZIONI MECCANICHE** = realizzazione dei materiali compositi
- **Edificio Q ZOOX: MONTAGGIO VETTURE, SERVIZI, MENSA E ACCADEMY** = assemblaggio veicoli ZOOX, uffici, ristorante aziendale, laboratori universitari
- **Parcheggio multipiano** = parcheggi pubblici, pertinenziali e parcheggio scambiatore.
- **Ampliamento edificio R – Lavaggi L**

Descriviamo a seguire le caratteristiche edilizie ed infrastrutturali e le attività svolte dalla C.P.C. di ogni intervento per chiarire che le destinazioni previste sono strettamente connesse a sviluppi inscindibilmente collegati al piano industriale: le dotazioni di macchinari installati contestualmente alla realizzazione dei fabbricati, la struttura innovativa e meccanizzata del trasporto dei componenti rendono lo sviluppo del piano industriale un tutt'uno e non permette ipotesi a breve di riconversioni dell'attività in quanto il bagaglio di innovazione contenuto nella realizzazione dell'intervento è così alto in termini progettuali, strategici e di investimento che rientra nel quadro di uno sviluppo almeno decennale dell'attività vincolandola alle aree identificate nell'accordo: la realizzazione da parte di **MCAM dell'intervento su aree di proprietà è funzionale unicamente allo sviluppo unitario dell'azienda C.P.C. e rientra negli accordi strategici sottoscritti tra le parti a partire dal 2017 quando il Gruppo Mitsubishi Chemical è entrato nel capitale della C.P.C.**



## **LO SVILUPPO INDUSTRIALE : GLI STRALCI ATTUATIVI 1 E 2**

### **EDIFICIO “O”: LE NUOVE PRESSE**

Il nuovo fabbricato “O” viene realizzato nella cosiddetta “area privati” di proprietà **MCAM**.; in tale area erano presenti alcuni edifici di carattere artigianale che sono stati demoliti in quanto vetusti e pericolosi.

Il nuovo fabbricato conterrà la tecnologia principale per la realizzazione dei telai innovativi della C.P.C. ossia delle presse di nuova concezione che permettono lo stampaggio a compressione. La sua destinazione (e la sua altezza utile interna di circa 12 metri) è delegata dunque ad ospitare 5 presse per lo stampaggio del carbonio che coprono un range dalle 2000 alle 5000 tonnellate, proponendo una infrastruttura unica in Europa.

Collegato al fabbricato verrà realizzato un magazzino verticale capace di stoccare i pezzi prodotti che saranno poi convogliati, tramite un collegamento aereo, per essere lavorati nel fabbricato “R”: questi magazzini automatizzati all'avanguardia permettono di spostare migliaia di pezzi quotidianamente in quota, senza coinvolgere mezzi di trasporto (e azzerando dunque le emissioni) creando una soluzione logistica unica.

### **Edificio R: LE LAVORAZIONI MECCANICHE**

Il nuovo fabbricato “R” viene come il precedente realizzato nella cosiddetta “area privati” di proprietà **MCAM**; in tale area erano presenti alcuni edifici di carattere artigianale che sono stati demoliti.

Questo fabbricato è il luogo dove le componenti del carbonio, ottenute dalle presse del fabbricato “O”, vengono lavorate per poi essere mandate in assemblaggio. Le lavorazioni meccaniche si svolgono al piano terra, mentre al piano primo verranno eseguite le lavorazioni manuali e di lavaggio per un ulteriore livello di finitura.

### **I MAGAZZINI VERTICALI ED IL SOPPALCO TECNOLOGICO= AUTOMAZIONE ED INDUSTRIA 4.0**

Il Magazzino automatico (impianto automatizzato preposto allo stoccaggio delle merci) si colloca ad ovest dei fabbricati O e R e comunica con essi attraverso un ampio portale. Da una parte all'altra si muoveranno dei traslo-elevatori per il trasporto dei materiali stoccati all'interno del magazzino stesso. Il traslo-elevatore è un robot a tre assi che si muove

vincolato ad una rotaia a terra ed una corrispondente in sommità ed ha la capacità di depositare e prelevare le merci da una scaffalatura per trasferirle.

La scaffalatura costituisce parte portante del magazzino stesso: sarà infatti la scaffalatura a sostenere i tamponamenti esterni e la copertura stessa fino ad un'altezza di quasi 28 m. Sono proprio le scaffalature a riempire l'intero volume in alzato.

Tra il fabbricato "O" e il fabbricato "R" verrà realizzato un soppalco tecnologico che andrà a collegarsi a est a quello già esistente. Il soppalco realizzato con struttura metallica portante e solaio in grigliato metallico servirà per il collocamento di quota parte degli impianti necessari ai due nuovi fabbricati; in particolare saranno necessari alle presse installate nell'edificio "O" e saranno collegati al soppalco tecnologico dell'edificio presse esistente posto ad est. **Sarà inoltre presente il collegamento aereo che permetterà il trasporto dei prodotti lavorati nell'edificio "R" fino all'edificio "Q" nel quale questi verranno assemblati.**

### **MONTAGGIO VETTURE, SERVIZI, MENSA E ACADEMY = assemblaggio veicoli ZOOX, uffici, ristorante aziendale, laboratori universitari**

Il nuovo fabbricato Q "Zoox" sarà costituito da due piani fuori terra che ospiteranno il montaggio completo della nuova auto a **guida autonoma sviluppata per conto di Amazon denominata Zoox** e che a regime produrrà oltre 15.000 vetture all'anno.

Il piano terra, dunque, sarà dedicato **all'assemblaggio** del prodotto lavorato nell'edificio "R", in particolare per la creazione dei veicoli Zoox, dotato di spogliatoi, servizi igienici, area relax, e spazi uffici e sala riunioni. Sempre al piano terra oltre ai collegamenti verticali si troveranno le aree dedicate al carico/scarico e parte dei magazzini e degli spazi di servizio necessari alla cucina del ristorante aziendale posto al piano superiore.

Al piano primo si troveranno gli **uffici tecnici per oltre 150 postazioni di lavoro** suddivisi in uffici singoli, open-space e sale riunioni dedicate oltre ad un'area reception per l'accoglienza e l'area CED. Saranno inoltre presenti le aule corsi per la formazione degli studenti universitari per la creazione dell'Academy come attuazione del protocollo di Intesa con Unimore ed altre università italiane.

Il ristorante aziendale, dotato inoltre di spazi riservati alla Direzione, ha una cucina e spazi dimensionati per quasi 500 persone in contemporanea ed è sviluppato in modo tale da avere un ingresso separato al piano terra collegato tramite scale mobili.

Le diverse tipologie di spazi vengono separate tra loro grazie a cortili interni per rendere maggiormente confortevoli gli spazi del ristorante e degli ambienti di lavoro, queste aree saranno rese verdi con l'utilizzo di essenze adatte ai giardini pensili.

Il fronte principale prospiciente Via delle Suore sarà per oltre 170 metri di lunghezza una facciata vetrata sui due piani e caratterizzerà in modo notevole l'azienda essendo visibile dalla viabilità principale.

Il fabbricato è inoltre dotato di un magazzino verticale dedicato inserito in sagoma, e collegato ai fabbricati O e R mediante un soppalco tecnico sul quale un tunnel aereo provvisto di navette per il trasporto dei componenti lo collegherà agli altri magazzini al fine di ricevere i prodotti finiti nell'edificio R che verranno poi assemblati al piano terra. I prodotti assemblati verranno poi inviati per la verniciatura nello stabilimento di Camposanto e poi verranno spediti al cliente finale.

### **PARCHEGGIO MULTIPIANO**

Il nuovo parcheggio multipiano per oltre 600 autovetture viene realizzato nella cosiddetta "area Amo-Hera" di proprietà **MCAM**: ad oggi tale area, prospiciente il lato nord di Via della Suore, risulta libera. Il fabbricato in oggetto sarà realizzato con struttura metallica avente una maglia strutturale coincidente con la dimensione dei posti auto.

La struttura che si prevede di realizzare sarà costituita da tre piani fuori terra con due rampe laterali per il collegamento verticale dei mezzi. Si prevedono inoltre di realizzare tre strutture in calcestruzzo armato per i vani scala ascensori.

La copertura coincide con il terzo piano fuori terra e sarà anch'essa adibita a parcheggio.

Esternamente il fabbricato sarà finito con una pannellatura in lamiera tipo grigliato e con lamelle a 45°.

**Il parcheggio multipiano soddisfa le dotazioni di posti auto pubblici e pertinenziali richieste per i precedenti interventi. Saranno infatti garantiti fino a 600 posti auto di cui oltre 110 pubblici; questi ultimi saranno posizioni tutti al piano terreno e le rampe saranno dotate di sbarra per regolare l'accesso ai posti pertinenziali ai soli dipendenti dell'azienda.**

**Il piano terra dell'edificio avrà anche la funzione di parcheggio scambiatore nei giorni festivi quando l'azienda non lavorerà a pieno regime; questo potrà garantire l'utilizzo**

**del piano terra anche a un'utenza turistica che potrà posteggiare il proprio veicolo e servirsi di navette per il collegamento al centro della città.**

# ALLEGATO 1

## RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

### SOMMARIO ALLEGATO 1

LE CARATTERISTICHE DEL PIANO DI SVILUPPO INDUSTRIALE .....	2
IL GRUPPO C.P.C. ....	4
LE STRATEGIE DEL PIANO DI SVILUPPO INDUSTRIALE.....	5
GLI STRALCI ATTUATIVI DEL PIANO DI SVILUPPO INDUSTRIALE .....	6
OBIETTIVI DELL'INTERVENTO INDUSTRIALE.....	8
LO SVILUPPO INDUSTRIALE : GLI STRALCI ATTUATIVI 1 E 2.....	9
EDIFICIO "O": LE NUOVE PRESSE .....	9
I MAGAZZINI VERTICALI ED IL SOPPALCO TECNOLOGICO= AUTOMAZIONE ED INDUSTRIA 4.0 .....	9
MONTAGGIO VETTURE, SERVIZI, MENSA E ACADEMY = assemblaggio veicoli ZOOX, uffici, ristorante aziendale, laboratori universitari .....	10
OBIETTIVI DELL'INTERVENTO DELLA TORRE HOSPITALITY	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
1. PREMESSA.....	15
2. OGGETTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA .....	15
ZONA QUIETE SCUOLA ANNA FRANK.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



"ROTATORIA VIA DELLE SUORE - STRADA SANT'ANNA" .....	17
3. ARTICOLAZIONE TEMPORALE PER LO SVILUPPO DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.....	20
4. QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO PRIVATO	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
INVESTIMENTO STRUTTURE EDILIZIE COMPARTO INDUSTRIALE	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
INVESTIMENTO STRUTTURE EDILIZIE COMPARTO HOSPITALITY	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
INVESTIMENTO INFRASTRUTTURE IMPIANTI .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
5. QUADRO ECONOMICO DELLE AREE IN PERMUTA	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
6. QUADRO ECONOMICO DEI CONTRIBUTI ALLE OPERE PUBBLICHE EXTRA COMPARTO .....	21

## **1. PREMESSA**

Scopo della presente relazione è quello di verificare la fattibilità e sostenibilità economica dell'intervento, sulla base dei dati attualmente disponibili. La presente relazione riguarda l'illustrazione e la valorizzazione economica delle opere pubbliche, di urbanizzazione primaria, delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture.

## **2. OGGETTO DEL PROCEDIMENTO UNICO ai sensi dell'art.53 L.R. 24/2017**

Il presente PROCEDIMENTO UNICO ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 ha ad oggetto la realizzazione dell'Intervento di "Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi C.P.C.", che in particolare prevede:

- ✓ **la realizzazione di un ampliamento del relativo comparto industriale produttivo e di servizi pari a circa 35.000 mq di superficie totale di costruito;**
- ✓ **la realizzazione di un parcheggio multipiano per un numero pari a circa 600 posti auto, comprensivo dei parcheggi di dotazione del comparto;**
- ✓ **la ridefinizione dell'accessibilità e della distribuzione complessiva dell'area;**
- ✓ **ulteriori forme di contribuzione alla città pubblica relative alla sostenibilità e alla compensazione dell'Intervento;**
- ✓ **la realizzazione degli spazi finalizzati allo svolgimento delle attività didattiche, di formazione e di ricerca di cui al Protocollo già sottoscritto tra C.P.C. e UNIMORE.**

**È dunque recepita l'assunzione degli impegni da parte di C.P.C., MCAM e INNOVATIVE, in solido, alla realizzazione di opere pubbliche nel rispetto delle disposizioni normative vigenti di cui all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2011 e/o in materia di contratti pubblici di cui al d. lgs. n. 36/2023, quali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, altre forme di contribuzione per la realizzazione di opere pubbliche extra comparto e dotazioni ecologico-ambientali previste nelle strategie PUG come di seguito indicato:**

### **Opere di urbanizzazione primaria - U1**

- Parcheggi Pubblici U1 in cessione (115 p.a.) all'interno del Parcheggio multipiano di complessivi 607 p.a.
- Rotatoria via delle Suore - strada Sant'Anna
- "Torna-indietro" conseguente alla chiusura di via del Tirassegno
- Dorsale ciclabile via delle Suore

### **Contributi monetari**

- Rigenerazione urbana e riqualificazione area ex Pro Latte in area di cessione
- Contribuzione al beneficio pubblico come richiesto dall'art. 3.3.3 del PUG

## **QUADRO OPERE URBANIZZAZIONE EXTRA COMPARTO**

**C.P.C., MCAM e INNOVATIVE si impegnano a costituire, all'atto della stipula della Convenzione urbanistica attuativa, apposita garanzia fideiussoria (prestata da un primario istituto in ambito nazionale) bancaria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del Codice Civile, di importo pari al costo complessivo del valore delle suddette aree oggetto di cessione da parte del Comune, che verranno corrisposte secondo le indicazioni sottoscritte nella Convenzione urbanistica.**

**Le garanzie dovranno essere incondizionate e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.**

**La costituita garanzia verrà progressivamente svincolata, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo e di presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria.**

## PARCHEGGIO SCAMBIATORE MULTIPIANO

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un parcheggio multipiano da 607 posti auto che ospiterà i 112 posti auto pubblici di urbanizzazione primaria al piano terra e, in forza di Convenzione da stipulare con il Comune, da rendere interamente disponibile come parcheggio scambiatore nei giorni festivi e prefestivi. Il progetto prevede di garantire una sicura e funzionale accessibilità al fabbricato anche per i percorsi di mobilità sostenibile, attraversamenti sicuri e ben identificati, illuminazione adeguata e particolare attenzione al collegamento con le fermate del TPL, adeguate con pensiline ombreggianti e di protezione;

<b>PARCHEGGIO MULTIPIANO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PIANO TERRA IN CESSIONE DEL PARCHEGGIO MULTIPIANO</b>	<b>Valore economico Comprensivo di costi per la sicurezza</b>
<b>Opere di urbanizzazione primaria</b>	
Valore Parcheggi Pubblici U1 in cessione nel Parcheggio multipiano complessivi 607	1.362.284,85 €

## "ROTATORIA VIA DELLE SUORE - STRADA SANT'ANNA"

la proposta progettuale prevede la completa realizzazione della stessa, al fine di:

= aumentare le attuali condizioni di sicurezza del tratto stradale in quanto la nuova infrastruttura stradale comporterà una maggior tutela verso le utenze deboli, come pedoni e ciclisti, data dalla velocità ridotta e dalla possibilità di usufruire delle isole divisionali come riparo durante l'attraversamento;

= diminuire le emissioni inquinanti e ridurre l'inquinamento acustico, grazie alla maggiore fluidità di percorrenza e alla riduzione della velocità media;

<b>A</b>	<b>Descrizione dei lavori</b>	<b>Importi</b>
	Totale Opere di Urbanizzazione	487.922,92 €
<b>A.1</b>	<b>Totale lavori soggetti a ribasso (A.1)</b>	<b>487.922,92 €</b>
<b>A.2</b>	<b>Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (A.2)</b>	<b>13.070,00 €</b>
<b>A</b>	<b>Totale lavori - CAPO A</b>	<b>500.992,92 €</b>

## DORSALE CICLABILE VIA DELLE SUORE

La proposta progettuale prevede il miglioramento della qualità urbana per un maggiore beneficio pubblico, attraverso azioni di progettazione e realizzazione di riconnessione dei percorsi frammentati, e la creazione di interventi finalizzati al miglioramento fruitivo e percettivo, attraverso azioni di progettazione e realizzazione di ricucitura di marciapiedi e percorsi ciclabili, e mantenimento linea del filobus mediante:

= realizzazione di un marciapiede e di un percorso ciclabile continui e ben identificati lungo il tratto di via delle Suore che parta dalla nuova rotatoria tra via delle Suore e via Sant'Anna e arrivi fino alla rotatoria con via Finzi;

= garantire una adeguata definizione degli spazi e condizioni di sicurezza e ottimale visibilità in corrispondenza degli attraversamenti e dei punti di ingresso/uscita dei mezzi;

= recupero degli spazi laterali conseguenti alla riduzione delle larghezze delle corsie veicolari sovradimensionate rispetto alle prescrizioni della normativa vigente con l'inserimento di interventi di greening urbano;

= riduzione dell'offerta di sosta dalla rete principale per convertire gli spazi in percorsi ciclabili e limitare le interferenze tra auto e bici, ove opportuno e necessario;

= interventi di greening urbano con la creazione di nuove reti ecologiche per il miglioramento del comfort del territorio urbanizzato: realizzazione di rain gardens e pavimentazioni permeabili; regimazione idrica e controllo del ciclo dell'acqua, intercettazione degli inquinanti e abbattimento dei rumori;

= inserimento di una pensilina alle fermate degli autobus su via delle Suore, in entrambi i sensi di marcia, in corrispondenza del nuovo parcheggio multipiano;

A	Descrizione dei lavori	Importi
	Totale Opere di Urbanizzazione	214.474,11 €
A.1	<b>Totale lavori soggetti a ribasso (A.1)</b>	<b>214.474,11 €</b>
A.2	<b>Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (A.2)</b>	<b>5.535,00 €</b>
A	<b>Totale lavori - CAPO A</b>	<b>220.009,11 €</b>



## PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI TORNA INDIETRO VIA DEL TIRASSEGNO

Le opere riguardanti il presente progetto riguardano la realizzazione di un torna indietro sito su Via del Tirassegno. La proposta progettuale prevede il miglioramento della qualità urbana per un maggiore beneficio pubblico, in tal modo è prevista la realizzazione di un torna indietro realizzando un accesso al fabbricato Q da via del Tirassegno evitando un incrocio diretto.

In questo modo è più semplice gestire il flusso del traffico in modo efficiente, facilitando il movimento delle auto e migliorando la sicurezza stradale, saranno inclusi attraversamenti per garantire una circolazione sicura e organizzata.

<b>A</b>	<b>Descrizione dei lavori</b>	<b>Importi</b>
	Totale Opere di Urbanizzazione	192.061,14 €
<b>A.1</b>	<b>Totale lavori soggetti a ribasso (A.1)</b>	<b>192.061,14 €</b>
<b>A.2</b>	<b>Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (A.2)</b>	<b>10.300,00 €</b>
<b>A</b>	<b>Totale lavori - CAPO A</b>	<b>202.361,14 €</b>

### **3. ARTICOLAZIONE TEMPORALE PER LO SVILUPPO DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

L'Intervento di "Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi C.P.C.", ferma restando la relativa unitarietà, è articolato in due Stralci attuativi così come di seguito indicati:

Il Primo Stralcio autonomamente funzionale del più complessivo ed unitario progetto dell'Intervento, in quanto già conforme alla pianificazione urbanistica vigente del Comune di Modena, consisterà nella:

- realizzazione di fabbricato denominato "O presse 1";
- realizzazione fabbricato denominato "R lavorazioni meccaniche";
- realizzazione di manufatto ad uso "magazzini verticali 1 e 2";
- realizzazione di infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento, strettamente funzionali all'intervento: "parcheggio a raso";
- realizzazione di cabina elettrica;

Il Secondo Stralcio autonomamente funzionale del più complessivo progetto dell'Intervento, che sarà realizzato direttamente da MCAM in quanto soggetto proprietario delle aree corrispondenti e in armonia con le esigenze produttive e le finalità industriali consisterà nella:

- realizzazione di fabbricato denominato "Q-ZOOX";
- realizzazione di manufatto ad uso "magazzino verticale 3";
- realizzazione di fabbricato denominato "L";
- realizzazione di infrastruttura pubblica: "parcheggio multipiano";
- realizzazione di soppalco tecnico;

#### 4. QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

<b>AMPLIAMENTO COMPARTO CPC</b> <b>Art. 53 Legge Regionale 24/2017</b>	<b>IMPORTO</b>
<b>Investimento privato strutture edilizie</b>	<b>78.092.812,48 €</b>
Fabbricati "O" - "R" - magazzini 1-2	34.692.000,00 €
Fabbricato "Parcheggio multipiano" (quota parte privata)	6.020.812,48 €
Fabbricati "Q" - magazzino 3 - Fabbricato "L"	37.380.000,00 €
<b>Investimento privato infrastrutture e impianti</b>	<b>89.690.000,00 €</b>
"O" presse	20.540.000,00 €
"R" CNC	28.150.000,00 €
"Q" automazioni	23.000.000,00 €
"Q" assemblaggi	18.000.000,00 €
<b>Opere di urbanizzazione primaria - U1</b>	<b>2.285.648,02 €</b>
Rotatoria via delle Suore - strada Sant'Anna	500.992,92 €
"Torna-indietro" conseguente alla chiusura di via del Tirassegno	202.361,14 €
Dorsale ciclabile via delle Suore	220.009,11 €
Parcheggi Pubblici U1-U2 in cessione (112 p.a.) Parcheggio multipiano complessivi 609 p.a.	1.362.284,85 €
<b>Rigenerazione urbana e riqualificazione area ex Pro Latte in area di cessione</b>	<b>150.000,00 €</b>
<b>Contribuzione al beneficio pubblico come richiesto dall'art. 3.3.3 del PUG</b>	<b>335.000,00 €</b>
<b>Acquisizione aree con procedura espropriativa</b>	<b>37.095,24 €</b>
<b>Acquisizione aree comunali stimate</b>	<b>1.000.000,00 €</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>171.590.555,74 €</b>